

# **LokalBolig Valby / Sydhavn ApS**

Valby Langgade 142, 2500 Valby

CVR-nr. 39 01 94 18

## **Årsrapport**

**11. oktober 2017 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

---

Nicolai Maare Bai  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 11. oktober 2017 - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 11. oktober 2017 - 31. december 2018 for LokalBolig Valby / Sydhavn ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. oktober 2017 - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 10. maj 2019

### **Direktion**

Nicolai Maare Bai

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i LokalBolig Valby / Sydhavn ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for LokalBolig Valby / Sydhavn ApS for regnskabsåret 11. oktober 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 10. maj 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

### **Brian Christensen**

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	LokalBolig Valby / Sydhavn ApS Valby Langgade 142 2500 Valby
	CVR-nr.: 39 01 94 18
	Regnskabsår: 11. oktober - 31. december 1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Nicolai Maare Bai
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består af ejendomsmæglerbutik og salg af boliger.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har realiseret et underskud før skat på -268 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende da selskabet er nystiftet. Ledelsen forventer at egenkapitalen vil blive reetableret over de kommende år via egen indtjening, efter selskabet i første regnskabsår har etableret sig på markedet. Selskabets ledelse vil i det kommende år, stille den nødvendige likviditet til rådighed, således at selskabet kan betale samtlige forpligtelser overfor 3. mand i takt med at disse forfalder.

**Resultatopgørelse**

---

<u>Note</u>	<u>11/10 2017</u> <u>- 31/12 2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.535.656</b>
1 Personaleomkostninger	-4.261.835
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-502.357
<b>Driftsresultat</b>	<b>-228.536</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-39.483
<b>Resultat før skat</b>	<b>-268.019</b>
Skat af årets resultat	51.980
<b>Årets resultat</b>	<b>-216.039</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-216.039
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-216.039</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>	31/12 2018
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
Goodwill	3.405.250
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>3.405.250</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	194.693
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>194.693</u>
Deposita	261.315
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>261.315</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.861.258</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	317.684
Udskudte skatteaktiver	51.980
Periodeafgrænsningsposter	53.850
Tilgodehavender i alt	<u>423.514</u>
Likvide beholdninger	578.874
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.002.388</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.863.646</u></b>



**Balance**

---

<b>Passiver</b>	31/12 2018
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	-216.039
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-166.039</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	193.740
Gæld til associerede virksomheder	4.008.736
Anden gæld	827.209
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.029.685</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.029.685</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.863.646</u></b>

**2 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	3.816.702
Pensioner	55.232
Andre omkostninger til social sikring	30.388
Personaleomkostninger i øvrigt	359.513
	<u>4.261.835</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>9</u>

### 2. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en årlig leasingydelse på 29 t.kr.  
Leasingkontrakten har en restløbetid på 23 måneder og en samlet restleasingydelse på 55 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for LokalBolig Valby / Sydhavn ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er præsenteret sammenligningstal. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af mer værdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler mv. og administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningerne. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakterne er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.